



## MEMO

Aan : de raad  
Van : College  
Datum : 19 februari 2010  
Onderwerp : Initiatiefvoorstel fractie Groen Links inzake Batavia

---

### **Aanleiding**

Op 15 februari 2010 heeft de fractie van Groen Links een initiatiefvoorstel ingediend om "Verordening Speelautomatenhal d.d. december 2009" in te trekken en deze verordening opnieuw aan de raad ter vaststelling aan te bieden nadat ten genoegen van de raad voldoende is aangetoond dat de beoogde totaalinvulling ook zal worden gerealiseerd. In dit advies wordt ingegaan op de mogelijkheden van het nemen van voorgestelde besluit en de consequenties.

### **Voorgeschiedenis**

#### Bouwplan

Nadat het pand Batavia voor het overgrote deel al tientallen jaren leegstond, is in 2004 een conceptplan voorgelegd voor een totaalinvulling met een "grandcafé / theater met museum / elektronisch casino – multimedia gaming / fitness - fysiotherapie".

Bij de coalitieonderhandelingen van 2006, werd door de coalitie partijen verschillend gedacht over het voorlopige plan tot invulling van het pand Batavia, Veerdijk 39 in Wormer, waar als onderdeel een speelautomatenhal/casino beoogd werd. In het coalitieakkoord is afgesproken dat voorafgaand aan een concreet voorstel hierover, een referendum gehouden wordt, bij voorkeur samenvallend met een reguliere verkiezing.

Op 29 december 2005 is een bouwaanvraag 1<sup>e</sup> fase ontvangen voor invulling van het gebouw Batavia. Uitdrukkelijk ging het hier over een totaalinvulling van het gebouw en niet enkel een elektronisch casino.

Op 22 november 2006 is - gelijk met de Tweede Kamerverkiezingen - een raadplegend referendum gehouden over het ingediende bouwplan. Er zijn 9295 stemmen uitgebracht over de invulling van Batavia, 60 procent hiervan waren voorstemmers, waardoor er een breed draagvlak voor het plan was geconstateerd.

Het voornemen om met toepassing van de vrijstellingsprocedure als genoemd in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan de realisering van het bouwplan heeft van 22 maart 2007 tot 4 mei 2007 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend.

Op 22 november 2007 is vrijstelling van het bestemmingsplan Nieuweweg krachtens artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase verleend voor het gedeeltelijk veranderen van het pand Batavia. Bij het verlenen van de vrijstelling is onder andere de voorwaarde gesteld dat voor het in gebruik nemen van het gebouw er een overeenkomst tussen vergunninghouder en gemeente moet worden afgesloten, waarin afspraken worden gemaakt over het blijvend ingevuld houden van het totale gebouw Batavia.

Op 2 januari 2008 is bouwvergunning 2<sup>e</sup> fase (technische aspecten) verleend, waardoor gestart kon worden met de bouw.

Op 26 maart 2009 zijn op verzoek alle eerder afgegeven vergunningen op de naam van Urban Concept Developers overgezet op naam van Krijco BV.

Op 2 september 2009 is een gewijzigd bouwplan ingediend, met toelichting van de brief van Krijco van 1 juli 2009. Het gewijzigde plan houdt globaal in:

### Wijziging van de invulling:

- Krijco wil meer bedrijvigheid op de begane grondverdieping ontwikkelen door op de plek van het beoogde theater een (specialiteiten)restaurant te creëren. Dit zou een betere uitstraling geven.
- Het theater verhuist hierdoor naar de 2<sup>e</sup> verdieping, wat een bijkomend voordeel heeft van een centrale ruimte zonder aanwezigheid van kolommen en een hogere hoogte. De eerder geplande invulling op de 2<sup>e</sup> verdieping voor “fitness – fysiotherapie” komt te vervallen.
- Op de 1<sup>e</sup> verdieping vervalt het onderdeel “multimedia gaming”. Uit ervaringen op andere locaties is gebleken dat de bezoekersstroom voor dit onderdeel diverse keren conflicten opleverden met de bezoekersstroom voor de overige Leisure onderdelen. Ook in de media is negatieve publiciteit verschenen over “gayming/gaymers”. Om problemen in de toekomst te voorkomen wil Krijco dit onderdeel nu schrappen. Daarnaast is men geconfronteerd met de gevolgen van de invoering van het anti-rookbeleid. Met betrekking tot het “elektronisch casino” wil men de 1<sup>e</sup> verdieping bouwkundig splitsen in een rokers en niet-rokers gedeelte.
- Het aantal speelautomaten blijft daarbij gelijk aan het aantal conform de eerder verleende vrijstelling (96 kansspel automaten en 4 meerspeeltafels).
- Ingeschat wordt dat er door de gewijzigde invulling 20 arbeidsplaatsen extra bijkomen.

### Wijziging van bouwkundige zaken:

- De reversibele invulling en o.a. het hoofdentree gebied wijzigt, voordeuren gaan naar buiten toe open i.v.m. vluchtwegen.
- Er worden dakuitmondningen aangebracht t.b.v. installatie-units en op verzoek van de monumentencommissie wordt dit afgeschermd met een omranding.
- De trap (uit ongeveer 1980) tussen Batavia en pand Saigon wordt vernieuwd en daaronder wordt een berging gerealiseerd.
- De nieuwe trafo tussen Batavia en pand Saigon wordt verplaatst naar achterliggend terrein.
- De staande klampen aan de binnenzijde van de muren worden hersteld waar nodig, de voorgevel wordt gereinigd en opnieuw gevoegd, verder wordt er overig voegherstel uitgevoerd.

### Bouwvergunning gewijzigde plan is verleend

Het gewijzigde plan gaat nog steeds over een totale invulling van het gebouw Batavia, waarbij het aantal speelautomaten gelijk is gebleven.

Nadat de ingewonnen adviezen positief waren, hebben wij geoordeeld dat er ruimtelijk geen grotere strijdigheden zijn in relatie tot het eerdere plan waarvoor vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan Nieuweweg. Op 23 december 2009 besloten wij de verleende vrijstelling krachtens artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 22 november 2007 van toepassing te verklaren op het gewijzigde plan, onder de zelfde voorwaarden.

Op 9 februari 2010 is bouwvergunning verleend voor het gewijzigde bouwplan, onder de voorwaarde dat vóór het in gebruik nemen van het gebouw een overeenkomst tussen vergunninghouder en gemeente is afgesloten waarin afspraken worden gemaakt over het blijvend invullen van het totale gebouw Batavia.

### Speelautomatenhalverordering is vastgesteld

Voor het realiseren van het bouwplan, was vaststelling van een “Verordening Speelautomatenhal” noodzakelijk. Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad de “Verordening Speelautomatenhal” vastgesteld. In verband met een geconstateerde omissie in deze verordening heeft de gemeenteraad op 8 december 2009 de verordening gecorrigeerd vastgesteld. De exploitatievergunning voor de speelautomatenhal, die op grond van artikel 2 van de Speelautomatenhalverordening verplicht is gesteld, is nog niet verleend.

### Gevolgen intrekken Speelautomatenhalverordening

De fractie van Groen Links stelt voor de verordening nu in te trekken en op een later moment opnieuw ter vaststelling aan de raad aan te bieden, als voldoende is aangetoond dat de totaalinvulling van het pand ook wordt gerealiseerd. De totaalinvulling van het pand is inderdaad van het grootste belang. Een raadsmeerderheid heeft zich (in de lijn van de

uitslag van het referendum) uitgesproken voor medewerking aan een vrijstellings (ont-heffings) procedure en het vaststellen van een speelautomaten(hal)verordening mits die totaalinvulling met diverse functies gerealiseerd wordt.

Hoewel er sprake is van wijziging van de invulling, worden nog steeds diverse functies gerealiseerd.

De vraag is of het nu intrekken van de verordening de beste optie biedt om controle te krijgen en te houden op de invulling van het pand Batavia.

De (mogelijke) gevolgen van een intrekking (en later opnieuw vaststelling) worden hieronder aangegeven.

- Wanneer de speelautomatenverordening wordt ingetrokken, kan uiteraard geen exploitatievergunning meer worden verleend door de burgemeester.
- Zonder exploitatievergunning kan de speelautomatenhal niet gerealiseerd worden. Exploitant kon daar met vaststelling van de verordening wel op vertrouwen. Immers, als de exploitant voldoet aan de bepalingen van de verordening, kan hij zonder meer rekenen op de vergunning. Intrekken van de verordening kan dan in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel). De uiteindelijke beoordeling daarvan ligt uiteraard bij de rechter.
- De speelautomatenhalverordening regelt alleen voorwaarden waaronder de exploitatie van de speelautomatenhal is toegestaan en bepaalt niets over de totaalinvulling van Batavia.
- Tegen het vaststellen (en ook intrekken) van een algemeen verbindend voorschrift (verordening) staat geen bezwaar/ beroep open. Wel kan indirect toetsing door de rechter worden geforceerd wanneer de exploitant alsnog een vergunning aanvraagt na intrekking van de verordening. Een schadeclaim op grond van reeds gemaakte investeringskosten is dan mogelijk.
- Uiteraard kan de verordening, wanneer hij nu ingetrokken wordt, op een later moment (als duidelijk is dat de beoogde totaalinvulling wordt gerealiseerd) opnieuw vastgesteld worden. Intrekking van de verordening betekent echter een onzekere factor voor de exploitant. Kan hij nog wel rekenen op de exploitatievergunning en welke gevolgen heeft dit voor de stappen die hij zet voor het vervolgtraject, en de mogelijke investeringen die hij daar al bij moet doen. Met andere woorden, met het intrekken van de verordening komt de exploitant in een bijzonder lastige positie, die uiteindelijk kan leiden tot afblazen van het hele project.
- Wanneer de raad de verordening opnieuw moet vaststellen, is hier over het algemeen een periode van minimaal 6 weken mee gemoeid. Pas na de vaststelling en bekendmaking treedt de verordening in werking. Daarna kan de aanvraag voor exploitatievergunning worden ingediend, behandeld en uiteindelijk afgegeven. Het is mogelijk dat dit extra vertraging betekent voor de exploitant, ook hier loopt de gemeente het risico van schadeclaims

#### Hoe kan op andere wijze afgedwongen worden dat de beoogde totaalinvulling er komt?

De vrijstelling krachtens artikel 19 lid 2 Wro, afgegeven op 22 november 2007 is van toepassing verklaard op het gewijzigde bouwplan (zie hierboven). Dit besluit is op 9 februari 2010 genomen.

De vrijstelling is geldig onder voorwaarde dat in een overeenkomst tussen de gemeente Wormerland en de vergunninghouder (i.c. Krijco b.v.) afspraken worden gemaakt over het blijvend invullen van het totale gebouw Batavia.

Dit betekent dat van de vrijstelling géén gebruik gemaakt kan worden als er geen overeenkomst over de invulling van het totale plan is opgesteld en ondertekend.

Die overeenkomst moet nog worden opgesteld. Hierin kunnen de eisen gesteld worden ten aanzien van de invulling van het gebouw. Wil of kan de ontwikkelaar hier niet aan voldoen,

dan ligt er geen overeenkomst en is de vrijstelling niet van kracht. Het bouwplan kan dan niet worden gerealiseerd.

Het intrekken van de verordening kan tot problemen leiden (zie hierboven). De speelautomatenhalverordening regelt alleen voorwaarden waaronder de exploitatie van de speelautomatenhal is toegestaan en bepaalt niets over de totaalinvulling van Batavia.

Het is mogelijk door middel van de overeenkomst (voorwaarde van de vrijstelling) grip te houden op de invulling van het pand. Wensen/eisen ten aanzien van de totaalinvulling van het pand Batavia worden verwerkt in de overeenkomst. Over de nog op te stellen overeenkomst Batavia dient op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet (zgn voorhangprocedure) de raad vooraf te worden geïnformeerd. De raad kan dan, voorafgaande aan de besluitvorming, zijn wensen en bedenkingen ter kennis van ons college brengen.

#### Advies college richting raad

De verordening niet intrekken, maar eisen en wensen ten aanzien van de totaalinvulling van het pand Batavia vastleggen in de nog op te stellen overeenkomst met de exploitant. Het college neemt geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen/bedenkingen kenbaar te maken. De concept-overeenkomst wordt door middel van de voorhangprocedure (artikel 169 lid 4 Gemeentewet) voorgelegd aan de raad.

JZ/KM

Dv/SS